



Balkong- besiktning

En guide från Balkongföreningen

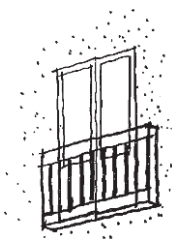
Balkongen är en viktig byggnadsdel, både funktionellt och estetiskt, som tyvärr ofta blir förbisedd gällande underhåll.

Det ligger på fastighetsägarens ansvar att balkongen är säker både för människor som vistas på balkongen och under den, och för att undvika allvarliga olyckor är det viktigt att eventuella skador upptäcks och åtgärdas i tid.

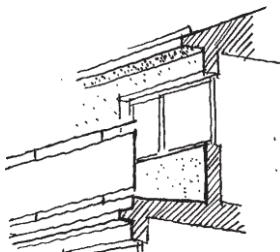
Det finns idag inga lagar eller bestämmelser om obligatoriska balkongbesiktningar. Därför är det svårt för fastighetsägare att veta om, när och hur en balkongbesiktning bör göras och till vem man kan vända sig. Därför har detta informationsblad tagits fram för att ge vägledning om förfarandet.

Hur ofta behöver balkonger besiktigas?

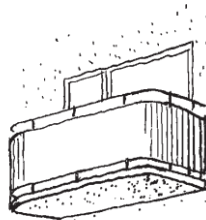
Balkonger bör inspekteras av sakkunnig person minst vart 5:e år eller i samband med förändringar av balkongen som t ex inglasning. Det finns många olika typer av balkonger. Detta häfte behandlar främst utanpåliggande balkonger.



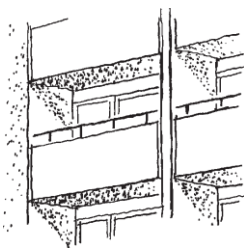
Franskt fönster



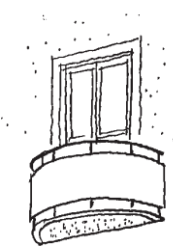
Indragen terrass



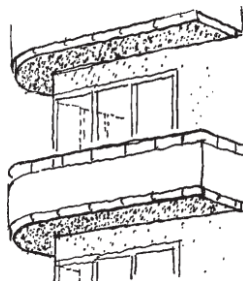
Utanpåliggande



Indragen



Halvcirkulär



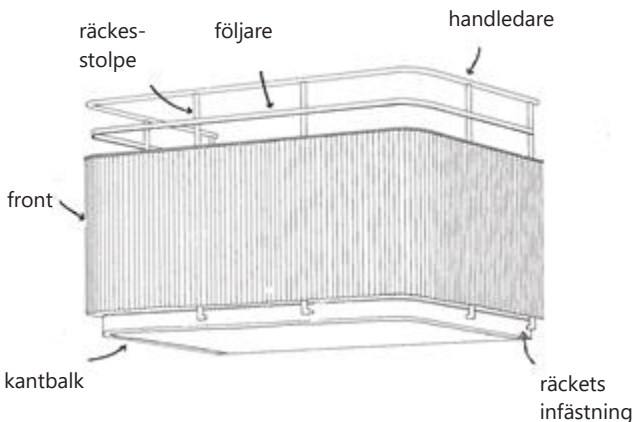
Utkragande över hörn

Hur går en balkongbesiktning till?

För att kunna göra en grundlig undersökning av balkongens bärande konstruktion krävs olika typer av ingrepp beroende på hur balkongen är konstruerad, se sid 4-5.

Det är en fördel om det innan besiktningen finns framtaget ritningar på fasad och balkong samt uppgifter om eventuella åtgärder som gjorts. Anlita alltid byggnadsteknisk expertis vid en balkongbesiktning!

Balkongens beståndsdelar



Vad händer sen?

Efter besiktningen lämnar besiktningsmannen ett besiktningsutlåtande där det framgår vad som undersökts och besiktningsresultatet. Det kan även innehålla åtgärdsförslag och referera till konsulter/entreprenörer som kan genomföra åtgärderna. Beslut fattas om, och i så fall i vilken omfattning, balkongerna behöver åtgärdas.

Om balkongerna behöver åtgärdas:

Bygglov/byggnämnan söks vid ingrepp som avviker från befintligt utseende som t ex ökad storlek, ny kulör eller inglasning av balkong. Därefter kontaktas en entreprenör för utförande av åtgärd.

Vilken typ av balkong har du?

Hur balkongen är konstruerad har stor betydelse när man ska ta reda på i vilket skick balkongen befinner sig. De flesta balkonger kan sorteras in under någon av dessa huvudgrupper:



Genomgående stålbalkar

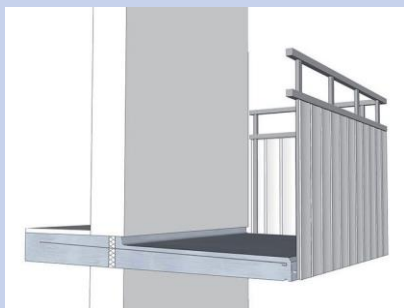
Vanligt på byggnader uppförda före 1940. Stålbalkar i balkongens ytterkanter och ibland även i mitten av balkongen, infästa i träbjälklaget, bär upp balkongen. Mellan stålbalkarna ligger en betongplatta.

Vanligtvis försedda med smidesräcken fästa i stålramen.



2-skikts armerad betongplatta

Vanlig under 1940-talet. En betongplatta spändes in i bjälklaget via armeringsjärn i plattans övre del, täcktes med membran- isolering och göts på med överbetong. Räcket, ofta av smide klätt med finkorrugerad plåt, fästes i balkongplattans framkant.



1-skikts armerad betongplatta

Började används runt 1960. En förtillverkad betongplatta spändes in i bjälklaget via armeringsjärn i plattans övre del. Räcket av aluminiumprofiler fästes i balkongplattans framkant.

I vilket skick är din balkong?

Rost och sprickor är tecken på skador och skall alltid undersökas. Olika konstruktionsprinciper har olika styrkor och svagheter, och därmed måste olika delar av konstruktionen kontrolleras vid en besiktning.

Den bärande konstruktionen kan vara utsatt för korrosionsskador, rostangrepp, vilket försämrar hållbarheten. Konstruktionen är särskilt utsatt i genomförningen genom väggen.

För att besiktiga balkongkonstruktionens skick måste vissa delar av de bärande balkarna friläggas. Det kan innebära ingepp både i balkongens betongplatta och i fasaden kring balkonginfästningarna.

Många av dessa balkongplattor har tjänat ut och bör bytas ut mot helt nya balkonger.

Om fukt trängt in till armeringsjärnen (som ligger under överbetongen) kan de rosta, vilket leder till både försämrad hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit.

Vid besiktning av balkongen måste i vissa fall delar av armeringen friläggas (invid fasad), vilket innebär att det övre betongskiktet, membranisoleringen samt delar av balkongplattan måste bilas bort. Betongplattan bör även karbonatiserasprovas.

Många av dessa plattor går att rädda med en balkongrenovering.

Om fukt trängt in till armeringsjärnen (som ofta ligger nära balkongens yta) kan de rosta, vilket leder till både försämrad hållbarhet på armeringen och till rostsprängning av betongen. Betongen kan även vara utsatt för frostsprängningar om det trängt in vatten i betongen som sedan frusit.

Vid besiktning av balkongen måste i vissa fall delar av armeringen friläggas (invid fasad), vilket innebär att delar av balkongplattan måste bilas bort. Betongplattan bör även karbonatiserasprovas.

De flesta plattor av denna typ är i sådant skick att de med fördel kan renoveras.

Vilken balkong är lämpling?

Om balkongen måste åtgärdas finns det olika sätt att göra det på beroende på i vilket skick den befinner sig. Ibland räcker det med renovering; ibland är det lämpligare att helt byta ut den.



Lättare rostangrepp på kantbalkar kan åtgärdas genom att hela eller delar av betongplattan bilas bort, balkarna blåstras rena och rostskyddsbehandlas och ny betong gjuts på. Ett alternativ till att ny betong är en lättare balkongplatta av trä eller metall för att minska balkongens egenvikt.



Frostsprängningar i betongen kan, om det skett främst i balkongens framkant och utan allvarliga rostangrepp på armeringen, åtgärdas genom att överbetongen, membranisoleringen och ev. annan dålig betong tas bort, armeringen rostskyddsbehandlas och ny betong gjuts på. På detta sätt undviks nedfallande betongbitar från balkongplattan och räcket kan fästas på ett säkert sätt.



Frostsprängningar i betongen kan, om det skett främst i balkongens framkant och utan allvarliga rostangrepp på armeringen, åtgärdas genom att dålig betong tas bort, armeringen rostskyddsbehandlas och ny betong gjuts på. På detta sätt undviks nedfallande betongbitar från balkongplattan och räcket kan fästas på ett säkert sätt.

Utbyte av balkong och /eller infästning

När ett balkongbyte/komplettering av balkongens infästning är aktuellt finns flera olika alternativ för hur det kan lösas. I princip handlar det om varianter av någon av dessa två grundprinciper; dragstag eller pelare.



Dragstag, infästa i bjälklag eller i utanpå- liggande alternativt dolda längsgående profiler. Infästningarna kan också döljas; dragstagen fästs då i en platta på väggens insida som fördelar lasterna över flera väggreglar. Dragstag kan även monteras på befintliga balkonger för att avlasta befintlig bärande konstruktion, Dragstagens längd kan variera beroende på vägg- och bjälklagstyp samt infästningsmetod.



Pelare i balkongens framkant eller i alla fyra hörn kan bli nödvändigt om balkongytan utökas vid utbytet. Det ger ett nytt fasadyttryck och kräver bygglov.

- **Regelbundet underhåll** är viktigt för en balkongs livslängd. Lämpligen görs en översikt av balkongerna vartannat år, och om skador upptäcks bör de undersökas av sakkunnig person samt åtgärdas.
- Skador syns inte alltid på utsidan! En ommålning av balkongen döljer vad som finns under färgen, och kan förvärra problemen om det görs på fel sätt.
- Tänk på att alltid ha ett tätt ytskikt på balkongens ovansida och ett diffusions- öppet på balkongens undersida, så att inte fukt stängs inne i konstruktionen.



Har du frågor?

Kontakta gärna något av våra medlemsföretag.

En förteckning över medlemmarna hittar du på

www.bf.nu.